

- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rotes Kreuz Krankenhaus" in Wiesbaden

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke in der Flur 129, Flurstücke 2/4, 3/3 und 3/2 in der Gemarkung Wiesbaden.

Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft an der nördlichen Grenze der Flurstücke 2/4 und 3/3, biegt nach Süden ab und verläuft weiter an der östlichen Grenze der Flurstücke 3/3 und 3/2. Die Grenze biegt nach Westen ab und verläuft an der südlichen Grenze der Flurstücke 3/2 und 2/4, um dann nach Norden abzubiegen und an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 2/4 entlang auf den Anfangspunkt zu stoßen. Das Plangebiet wird im Norden von der Straße Schöne Aussicht, im Westen von der Rößlerstraße und im Osten von der Abeggstraße begrenzt.

2. Lage des Plangebiets

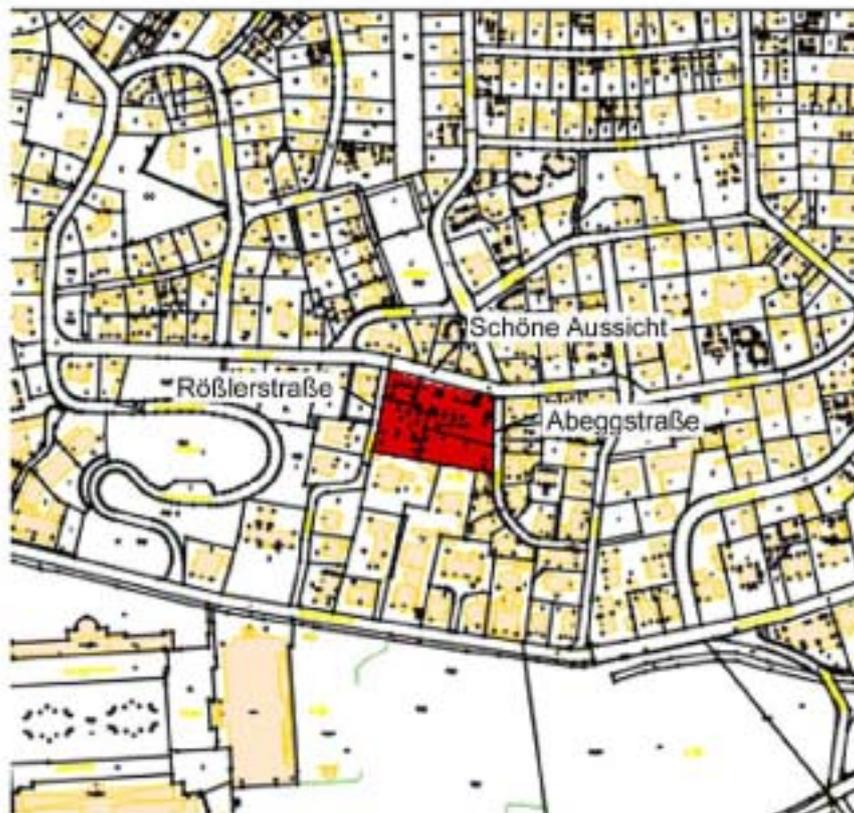


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt nordöstlich vom Kurpark der Stadt Wiesbaden.

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück neben dem Krankenhaus ein Altenpflegeheim, ein Gebäude mit verschiedenen Nutzungen des Gesundheitswesens (z.B. einer Schule für Krankenpflegehilfe) sowie ein Gebäude, das für Schwesternwohnen und Schwesternaufenthalt sowie für den Bereich Untersuchung und Behandlung im Kontext des Krankenhauses genutzt wird.

Das Krankenhaus ist umgeben von großzügigen Villen, die, wie das Krankenhaus, aus der Gründerzeit stammen.

3. Planungsanlass

Die Frankfurter Aufbau AG (FAAG) ist von dem Grundstückseigentümer „Rotes Kreuz Krankenhaus Wiesbaden gemeinnützige Gesellschaft mbH“ beauftragt worden, das Krankenhaus „Schöne Aussicht 41“ zu modernisieren und den zeitgemäßen Ansprüchen und Bauvorschriften anzupassen. 1999 war in einem ersten Bauabschnitt ein hydraulischer Bettenaufzug vom KG bis ins 3.OG und eine Technikzentrale auf der 3. OG-Ebene gebaut worden. Mit dem Umbau des Operationstraktes 1999 sind Krankenpflegezimmer entfallen. Weiterhin sind die Krankenpflegezimmer dem Stand der Technik und Ausstattung (Nasszellen etc.) anzupassen. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Flächenbedarf. Das bestehende Krankenhausgebäude kann nicht durch Anbauten erweitert werden, da es ein Kulturdenkmal ist. Eine Möglichkeit der Erweiterung besteht in einem Ausbau bzw. Neubau des Daches.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1976/1 der Stadt Wiesbaden aus dem Jahr 1976 schränkten die Bebaubarkeit der Grundstücke:

- Grundstück 2/4 „Schöne Aussicht 39 / 39a“ im Folgendem mit „A“ bezeichnet,
- Grundstück 3/3 „Schöne Aussicht 41“ im Folgendem mit „B“ bezeichnet und
- Grundstück 3/2 „Schöne Aussicht 41a“ im Folgendem mit „C“ bezeichnet

schon damals stark ein. So nimmt der Bebauungsplan keinen planungsrechtlichen Bezug auf die gewachsenen städtebaulichen Strukturen des Krankenhauses sowie der anderen im Geltungsbereich liegenden Gebäude. Schon damals war die Grundflächenzahl (GRZ) der bereits bestehenden Gebäude doppelt so hoch, wie sie im Bebauungsplan 1976/1 (GRZ von 0,25) festgesetzt wurde. Auch die Festsetzungen für die Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,0 waren bereits zu diesem Zeitpunkt in erheblichem Maße überschritten. Die Entwicklung der bestehenden Gegebenheiten standen zwar immer im öffentlichen Interesse, wurden aber nie bestandsorientiert angepaßt. Für die früheren Modernisierungsmaßnahmen wurden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Der derzeitige Gebäudebestand weist eine GFZ von 1,673 auf.

Durch den Neubau des Daches des Krankenhauses steigt die GFZ für das Grundstück A auf 1,85 und die Anzahl der Vollgeschosse auf V. Die Stadt sieht sich nicht in der Lage, eine solche Maßnahme weiterhin über eine Befreiung zu regeln. Daher schlug die Stadt Wiesbaden für die Aktualisierung des Baurechts die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Neubau des Daches können die räumlichen Verhältnisse im Krankenpflegebereich entzerrt und unwirtschaftliche Stationsteilungen aufgehoben werden. Weiterhin kann das Gesamtbild des historischen Krankenhausgebäudes maßgeblich verbessert werden.

Ziel der Planung ist es, das Planungsrecht an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und eine Modernisierung durch den geplanten Neubau des Daches zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Funktion des Krankenhauses in diesem Gebäude unter wirtschaftlichen und gesundheitstechnischen Gesichtspunkten für die Zukunft erhalten werden. Die Maßnahme sichert langfristig auch die Arbeitsplätze in diesem Bereich.

Bei der Planung wird insbesondere auf die denkmalpflegerischen Belange des Gebäudes des Krankenhauses Rücksicht genommen. Durch die mit dem Denkmalschutzamt abgestimmte Dachform, in Anlehnung an ein Mansarddach, soll das Erscheinungsbild dem historischen Vorbild angepasst und damit verbessert werden.

5. Einfügung in die Gesamtplanung, Berücksichtigung der Fachplanungen

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden nach § 6 des Landesplanungsgesetzes verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rotes Kreuz Krankenhaus Wiesbaden“ handelt es sich um die Änderung für einen Teilbereich (Fläche für den Gemeinbedarf) des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Wiesbaden 1976/1. Da es sich hierbei um einen Neubau des Daches und die Modernisierung eines bestehenden Gebäudes sowie der Anpassung des Planungsrechts an die tatsächlichen Gegebenheiten handelt, lassen sich aus raumordnerischer Sicht keine dem Vorhaben entgegenstehenden Aussagen ableiten.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan Wiesbaden 1976/1 wurde bis auf kleinere Änderungen aus dem genehmigten, damals gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden vom 30.11.70 entwickelt. Auf den Erläuterungsbericht vom 03.07.72 zur teilweisen Änderung des Flächennutzungsplans im Planungsbereich des Bebauungsplanes wurde verwiesen.

Die Nutzung im Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ soll sich entsprechend der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht ändern. Die mit dem Flächennutzungsplan vorgegebene städtebauliche Entwicklung wird durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verändert.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Wiesbaden 1976/1. Dieser Bebauungsplan, der die bereits damals bestehenden Gegebenheiten planungsrechtlich nicht mit einbezog, wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich des Geltungsbereichs ersetzt, so dass die tatsächlichen Gegebenheiten planungsrechtliche Anpassung finden. Die anderen Flächen des Bebauungsplans bleiben davon unberührt.

5.4 Berücksichtigung von Fachplanungen

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das Grundstück ist als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) (im Bereich Gesamtanlage) ausgewiesen.

Weitere zu berücksichtigende Fachplanungen mit Relevanz für das Vorhaben sind nicht bekannt.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für das Vorhaben nicht. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

7. Landschaftsplanung

Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt am Hang und die Bebauung passt sich den Geländeverhältnissen entsprechend an. Ein Teil des Grundstücks ist versiegelt. Durch die bestehende Bepflanzung mit großen Bäumen im Innenhof und an den Grundstücksgrenzen entsteht ein begrünter parkähnlicher, der Umgebung entsprechender Charakter des Grundstücks.

Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets. Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades ist die Bedeutung der Fläche zur Versickerung von Oberflächenwasser als gering zu bewerten.

Flora/Fauna

Bei den vorhandenen Grünflächen handelt es sich um Gestaltungsmaßnahmen zur Innenhofbegrünung und Grundstücksabpflanzung. Sie bestehen aus Zierstrauchanpflanzungen.

Schützenswerte Bäume sind 6 Kastanien, die im Plangebiet stehen und erhalten bleiben sollen. Es ist keine Verringerung der Grünflächen und der Bepflanzung durch den Neubau des Daches auf dem Grundstück vorgesehen.

Flächennutzungen

Grundstücksbilanzierung (vgl. Anlage 2 Freiflächenplan):

Dem beiliegenden Freiflächenplan, ist die bestehende Grundstücksaufteilung in Gebäudeflächen, versiegelte Freiflächen und Grünflächen zu entnehmen. Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt ca. 6.640 m². Die mit Gebäuden überbaute Grundstücksfläche beträgt ca. 2.810 m², die mit Pflaster versiegelten

Freiflächen sind ca. 1.830 m² und die mit Rasengittersteinen ca. 320 m² groß. Die Grünflächen haben einen Grundstücksanteil von ca. 1.660 m².

Gesamtflächenbilanzierung:

Gebäudeflächen	2.815 m ²	42,4 %
Versiegelte Freiflächen	1.833 m ²	27,6 %
Rasengittersteine	318 m ²	4,8 %
Grünflächen	1.670 m ²	25,2 %

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Grundstück A eine GRZ von 0,5, für das Grundstück B eine GRZ von 0,4 und für das Grundstück C eine GRZ von 0,45 fest. Die jeweils zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Da es sich bei dem Vorhaben auf dem Grundstück B um einen Neubau des Daches handelt, bei dem keine Grünflächen in Anspruch genommen werden, sondern auf einer bereits bebauten Fläche die Ausnutzung erhöht wird und auf den Grundstücken A und C lediglich eine Anpassung an die bestehenden Gegebenheiten erfolgt, wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt auf die Erstellung eines Landschaftsplanes zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet.

8. Vorhabens-/Projektbeschreibung

Planungsrechtlich bleibt es entsprechend der ursprünglichen Signatur bei der Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“. Die grundstücksbezogenen Zweckbestimmungen der „Flächen für den Gemeinbedarf“ werden unter der Kennziffer 9.1 „Art der baulichen Nutzung“ näher bestimmt.

Die Nutzungsgrade und Geschossigkeiten der Grundstücke werden der bestehenden städtebaulichen Situation angepasst. Die derzeitige Ausnutzung der Grundstücke inklusive der zukünftigen Aufstockung des Dachgeschosses des Krankenhauses liegt bei einer durchschnittlichen GFZ von ca. 1,8. In der zukünftigen Ausnutzung der Grundstücke, im Sinne der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, liegt die durchschnittliche GFZ mit 1,7 darunter.

(vgl. Anlage 1 Schnitt, Ansicht, Dachaufsicht (Vorabzug) und Lageplan des Projektes)

Das Rote Kreuz Krankenhaus Wiesbaden wird als Belegkrankenhaus geführt und ist ein Haus der Grundversorgung mit 100 Planbetten im Landeskrankenhaus-Bedarfsplan. Es hat die Fachrichtungen Chirurgie, Gynäkologie und Geburtshilfe sowie Urologie und Hals-Nasen-Ohrenheilkunde.

Das historische Gebäude wird traditionell als Krankenhaus genutzt. Der räumliche Zusammenhang des Krankenhauses zu Schwesternschule, Schwesternwohnungen, Altenpflegeheim, Belegarzt- „Praxen“ und Verwaltung, stellt für die Patientenversorgung, die Ausbildung und die Arbeitnehmer einen erheblichen Wert und eine Bereicherung dar (Gesundheitszentrum).

Der Neubau eines Daches ist eine Chance, das Gesamterscheinungsbild des durch Aufstockungen, Anbauten und Nivellierung des alten Daches veränderten

Krankenhausgebäudes wiederherzustellen. Der geplante Neubau des Daches ist in der Höhenentwicklung (Firsthöhe) dem bestehenden Dach ähnlich, dagegen verändert im Volumen. Das Dach ist für eine zweigeschossige Nutzung in Anlehnung an ein Mansarddach konzipiert, das Material dem historischen Vorbild entsprechend angedacht.

Das "Dach des Bestandes" enthält das 3. Obergeschoss als "Dachgeschoss" nach § 2 Abs. 2 HBO i. d. F. von 1993. Der "Neubau des Daches" wird zwei Geschosse umfassen; das 3. Obergeschoss, im Flächenverhältnis als "Vollgeschoss", und ein 4. Obergeschoss als "Dachgeschoss". Der Nutzflächengewinn im Vergleich zum Bestand beträgt etwa 440 m².

Die zusätzliche Fläche bietet für das Krankenhaus die Möglichkeit der Entflechtung der derzeitigen - beengten - räumlichen Verhältnisse, die Bettenzahl bleibt erhalten. Die veränderten Anforderungen an Patientenversorgung und Patientenbetreuung können umgesetzt werden. Krankenpflegebereiche sowie Untersuchung und Behandlung können räumlich zusammengefasst und erweitert werden. Unwirtschaftliche Stationsteilungen können mit einer geschossweisen Organisation der einzelnen Krankenpflegestationen aufgehoben werden.

Die Patientenzimmer werden als Ein- und Zweibettzimmer mit einem eigenen Sanitärbereich ausgestattet. Fehlende Nebenräume können ergänzt, räumliche Zusammenhänge entsprechend der krankenhausspezifischen Organisation hergestellt werden, womit auch die Attraktivität des Arbeitsplatzes Krankenhaus erhöht wird.

Die zukünftige Nutzung ist für die einzelnen Geschosse des Krankenhausgebäudes wie folgt konzipiert:

Der Eingang im Erdgeschoss wird mit einem Servicebereich für Patienten und Besucher ergänzt. Die Untersuchungsräume, die derzeit über die Eingangshalle erschlossen werden, werden in das 2. Obergeschoss verlegt. Angrenzend befindet sich eine Krankenpflegestation.

Das 1. Obergeschoss beinhaltet im Zusammenhang mit der Entbindungsstation eine gynäkologische Krankenpflegestation.

Im 2. Obergeschoss wird der Bereich Untersuchung und Behandlung zusammengefasst. Die im 1. Bauabschnitt umgebaute Operations-Abteilung wird erweitert, weitere Räume des Bereichs Untersuchung und Behandlung sind vorgesehen.

Die "neuen" Flächen im Dach, das 3. und 4. Obergeschoss, sollen als Krankenpflegestationen mit etwa 20 bzw. 30 Betten genutzt werden.

9. Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als „Flächen für den Gemeinbedarf“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) fest. Darin sind folgende Einrichtungen und Anlagen grundstücksbezogen zulässig:

Fläche für den Gemeinbedarf	Zweckbestimmung
A	
Grundstück 2/4 „Schöne Aussicht 39 / 39a“	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altenheim, ▪ Altenpflegeheim, ▪ Wohnungen für Pflegepersonal, ▪ Krankenhaus
B	
Grundstück 3/3 „Schöne Aussicht 41	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Krankenhaus, ▪ Altenheim, ▪ Altenpflegeheim
C	
Grundstück 3/2 „Schöne Aussicht 41a“	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Krankenpflegeschule, ▪ Wohnungen für Pflegepersonal ▪ Verwaltung Krankenhaus, ▪ Arztpraxis, ▪ Urologische Klinik

Begründung

Die Festsetzung als „Flächen für den Gemeinbedarf“ entspricht der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan Wiesbaden 1976/1 und den aktuellen Zielsetzungen der Stadt Wiesbaden. Die damalige Festsetzung „Krankenhaus“ entspricht nicht umfassend der heutigen Nutzungsstruktur. Sie bedarf konkreter, grundstücksbezogener Festsetzungen zur Anpassung bzw. Erhaltung der historisch gewachsenen Strukturen. Diese städtebaulichen Strukturen beinhalten traditionell Nutzungen des Gesundheitswesens. Durch die Festsetzung wird im Sinne des Landeskrankenhaus-Bedarfsplans eine dezentrale Gesundheitsversorgung sichergestellt. Dem dringenden Bedarf an Altenpflegeheimen bzw. Altenheimen sowie optimierter Patientenversorgung und Ausbildungsmöglichkeiten für Fachpersonal, kann durch diese Festsetzungen ebenfalls Rechnung getragen werden. Da in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Patientenbetten vorgesehen sind, sind für das Umfeld keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Geschößflächenzahl. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Grundstück	Maß der baulichen Nutzung		
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
A Grundstück 2/4 „Schöne Aussicht 39 / 39a“	0,5	1,8	V
B Grundstück 3/3 „Schöne Aussicht 41“	0,4	1,85	V
C Grundstück 3/2 „Schöne Aussicht 41a“	0,45	1,55	IV

Bei der Ermittlung der Geschößfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Begründung

Die GRZ wird auf den einzelnen Grundstücken (A – C) unterschiedlich festgesetzt, um die im Bebauungsplan 1976/1 versäumte Anpassung der bestehenden Ausnutzungsgrade planungsrechtlich anzupassen. Die in einem Jahrhundert entstandenen Gebäudestrukturen standen zwar immer im öffentlichen Interesse, wurden jedoch nie planungsrechtlich berücksichtigt. Die Gesamtflächenbilanzierung ist in Anlage 3 dieser Begründung dargestellt. Da die versiegelten Grundstücksflächen darüber hinaus gehen, findet § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Anwendung. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Grundstückes, der bestehenden Gebäude und der befestigten Hoffläche (Feuerwehrumfahrten, Zufahrten zu den anderen Gebäuden) wird damit der bestehenden Situation Rechnung getragen.

Die GFZ wird auf den einzelnen Grundstücken (A – C) unterschiedlich festgesetzt, um die im Bebauungsplan 1976/1 versäumte Anpassung der bestehenden Ausnutzungsgrade planungsrechtlich nachzuvollziehen. Auf dem Grundstück C orientiert sich die Geschößflächenzahl am Bestand, auf den Grundstücken A und B an planerischen Überlegungen. Die Geschößflächen werden als Höchstmaß festgesetzt.

Auf dem Grundstück 2/4 (A) ist eine GFZ von 1,8 zulässig. Die momentane Ausnutzung mit einer GFZ von 1,9 erscheint im Bezug auf das in Jahrhunderten gewachsene Umfeld an Gebäuden und Straßenproportionen, aber auch im Bezug auf die aktuelle Situation des ruhenden Verkehrs, zu hoch. Die Festsetzung und somit die Reduktion der GFZ auf 1,8 soll die Verträglichkeit zukünftiger Gebäude mit dem städtebaulichen Umfeld sicherstellen.

Auf dem Grundstück 3/3 (B) ist eine GFZ von 1,85 zulässig, die sich teilweise am historischen Bestand des Krankenhauses, aber auch an der städtebaulichen Zielsetzung orientiert. Die momentane Ausnutzung einer GFZ von 1,5 entspricht nicht mehr den notwendigen Anforderungen an eine ausreichende gesundheitliche Versorgung. Da es sich bei dem Krankenhausgebäude um ein Kulturdenkmal handelt, das nicht durch Anbauten erweitert werden darf, besteht eine Möglichkeit der Erweiterung in einem Aus- bzw. Umbau des Daches. Durch die Erhöhung der GFZ auf 1,85 wird der Neubau des Daches ermöglicht und damit zum einen die Funktionsfähigkeit des Krankenhauses gesichert, zum anderen das Erscheinungsbild dem historischen Vorbild angepasst und damit verbessert. Diese Planungen sind in Abstimmung mit dem Hessischen Sozialministerium und dem Regierungspräsidium Darmstadt erfolgt und als förderfähig anerkannt worden. Daraus ergeben sich z. B. im Dachbereich zusätzlich geforderte Nutzflächen, die dann mit anderen vorherigen Baumaßnahmen eine GFZ von 1,85 ergeben. Das neue Dach bzw. der Dachfirst wird mit ca. 0,75 m nur geringfügig angehoben, so dass sich eine Verschattung auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht dauerhaft nachteilig auswirkt, ca. 1 - 2 Stunden im Winter bei tiefstehender Sonne im Süden. Durch die neue Dachgestaltung erhält das Krankenhaus eine ansprechendere Optik, die sich gut in die gewachsene Umgebung einfügt und gleichzeitig eine Verbesserung des Quartiers darstellt.

Auf dem Grundstück 3/2 (C) ist eine GFZ von 1,55, die sich am Bestand orientiert, zulässig. Die Festsetzung einer GFZ von 1,55 soll den historischen Bestand sichern und die Verträglichkeit zukünftiger Gebäude mit dem historischen Umfeld städtebaulich sicherstellen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend des Bestandes, bzw. entsprechend des beabsichtigten Neubaus des Daches des Krankenhauses, festgesetzt. Somit wird im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets die Zahl der Vollgeschosse auf V (A und B), im südlichen Bereich (Gebäude Nr. 41a) auf IV (C) festgesetzt.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes, das eine starke Hanglage aufweist, sind nach der HBO teilweise auch die Kellergeschosse als Vollgeschosse mitzurechnen. Optisch bleibt es zur Straße „Schöne Aussicht“ bei einer Dreigeschossigkeit mit ausgebautem Dach.

9.3 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Mit der Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Begründung

Mit diesen Festsetzungen wird die bestehende städtebauliche Figur der Gebäude nachgefahren und damit festgelegt. Die Baugrenzen lehnen sich eng an die bestehenden Gebäude an und lassen nur einen geringen Spielraum für zukünftige kleinere Ergänzungen (Treppen u.ä.) zu.

9.4 **Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im Plangebiet werden Flächen für ebenerdige Stellplätze festgesetzt.

Begründung:

Auf dem Grundstück werden die bestehenden 27 Stellplätze festgesetzt. Da durch das Vorhaben des Neubaus des Daches die Bettenzahl (Verkehrsquelle) unverändert bleibt, ändert sich auch nicht der Stellplatzbedarf. Die bestehende Stellplatzzahl auf dem Grundstück wird vom Tiefbauamt weiterhin als ausreichend angesehen (vgl. Ziffer 10 Belange des Verkehrs)

9.5 **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**

Der Bauleitplan setzt Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. U. a. wird festgesetzt, dass 25 % des gesamten Grundstücks grünplanerisch angelegt sein muss.

Begründung:

Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet eingegrünt ist und sich in die umgebenden Grundstücke, die einen hohen Begrünungsanteil haben, einfügt.

Im Plangebiet befinden sich sechs große Kastanien, die den Innenhof begrünen und dem Grundstück einen parkähnlichen Charakter verleihen. Diese sind zu erhalten. Da es sich bei der geplanten Baumaßnahme um einen Neubau des Daches des Gebäudes „Schöne Aussicht 41“ handelt, können die Bäume erhalten werden.

10. **Belange des Verkehrs**

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der dargestellten Erhöhung der GRZ und GFZ ist aufgrund des Projektes eines Neubaus des Daches ohne Erhöhung der Bettenzahl von einem erhöhten Verkehrsaufkommen nicht auszugehen. Daher ändert sich an der Verkehrssituation und den bestehenden Straßen nichts.

Stellplätze

Auf den Grundstücken sind 27 Stellplätze festgesetzt. Nach einer Aktennotiz der Bauaufsicht vom 03.03.1997 erfolgte auf der Grundlage der Stellplatzsat-

zung von 1995 eine neue Berechnung der Stellplätze. Mit dem Bauaufsichtsamt der Stadt Wiesbaden wurde 1997 einvernehmlich abgestimmt, dass 27 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind und die restlichen erforderlichen Stellplätze abgelöst werden sollen. Die Ablösung von 15 Stellplätzen erfolgte im Juli 1997. Als "Ausgleich" wurde an der „Schönen Aussicht“ im öffentlichen Straßenraum eine mit "Parkgebührautomaten" versehene Zone eingerichtet. Entsprechend des Bauantrages sind z. Zt. 27 Parkplätze dargestellt, die als ausreichend angesehen werden. Durch die vorgesehenen Umbaumaßnahmen, trotz zusätzlicher Nutzfläche, bleibt die Bettenzahl mit ca. 100 Betten unverändert, damit tritt hier keine Veränderung gegenüber dem Bestand ein. Nachbarbelange werden unter diesem Gesichtspunkt nicht betroffen.

11. Belange des Denkmalschutzes

Das historische Gebäude wird traditionell als Krankenhaus genutzt und steht in einem historischen und städtebaulichen Zusammenhang. Der geplante Neubau des Daches dient der Verbesserung des historischen Erscheinungsbildes, in dem die Form des Daches einem Mansarddach nachempfunden ist. Durch diese Maßnahme wird die zurzeit gestalterisch unbefriedigende Situation (Flachdach, Satteldach, Aufbauten) des Dachbereichs wesentlich verbessert. Die Planungen wurden der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wiesbaden vorgestellt und mit dieser abgestimmt.

12. Belange des Umweltschutzes

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu beurteilen, wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sich durch die Maßnahme des Neubaus des Daches keine Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Durch diesen Neubau werden ca. 440 m² Nutzfläche gewonnen, die aber nicht zu einer Erhöhung der Bettenzahl führen, sondern nur der Verbesserung von Funktionszuordnungen dienen. Daher ist auch nicht von einem erhöhten Verkehrsaufkommen aufgrund eines vermehrten Besucherverkehrs auszugehen.

Es lassen sich auch keine Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, Lufthygiene, Klima und den Wasserhaushalt feststellen, da, wie bereits erwähnt, keine Grün- und Freiflächen in Anspruch genommen werden.

Aus demselben Grund sind auch keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft (Eingriff- und Ausgleich) gegeben.

Die Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild liegen eher in einer Verbesserung desselben, da der geplante Neubau des Daches zwar eine Erhöhung um ein Geschoss ergibt, dieses aber in Anlehnung an ein historisches Mansarddach ausgeführt wird. Das Gebäude verbessert seine Ansicht zur Straße „Schöne Aussicht“ und passt sich in die historische Umgebung der Gründerzeit ein (vgl. Anhang 1 Ansicht des Gebäudes schöne Aussicht 41).

13. Grundeigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gehören der Rotes Kreuz Krankenhaus Wiesbaden GmbH und der Rotes Kreuz Schwesternschaft Oranien e.V..

14. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Kosten für die Landeshauptstadt Wiesbaden entstehen nicht.

Wiesbaden, .2003
Im Auftrag

Thomas Metz

Ltd. Baudirektor